CORPS LÉGISLATIF.

FRC
6707
Case
FRC
16013

CONEIL DES ANCIENS.

OPINION

DE

CHAMPION (du Jura),

Sur la réſolution du Conſeil des Cinq-Cents, du 3 pluvioſe an 7, relative à la conſervation des hypothèques.

Séance du 14 pluvioſe an 7.

CITOYENS REPRÉSENTANS,

JE ne viens point donner un plein aſſentiment à tous les moyens de rejet préſentés par votre commiſſion: cependant il en eſt d'aſſez puiſſans pour déterminer les déciſions du Conſeil; mais un de nos collègues ayant demandé à cette tribune le prompt rapport de votre commiſſion par un motif

THE NEWBERRY LIBRARY

qui me paroît erroné & propre à accréditer & confirmer la fausse interprétation des articles XXVI & XLIV de la loi du 11 brumaire dernier, je crois d'autant plus indispensable de le réfuter, que déja plusieurs de nos concitoyens dans les départemens ont conçu les plus vives alarmes sur le sens équivoque de ces deux articles.

L'article XXVI, qui est le premier du titre II sur le mode de consolider & purger les expropriations, est ainsi conçu :

« Les actes translatifs de biens & droits susceptibles d'hy-
» pothèque doivent être transcrits sur les registres du bu-
» reau de la conservation des hypothèques dans l'arrondisse-
» ment duquel les biens sont situés.

» *Jusques là ils ne peuvent être opposés aux tiers qui au-*
» *roient contracté avec le vendeur*, & qui se seroient con-
» formés aux dispositions de la présente. »

L'article XLIV, qui se lit dans le titre III concernant les dispositions relatives aux hypothèques, priviléges & *mutations du passé*, porte :

« Les possesseurs d'immeubles qui n'auroient pas encore
» accompli toutes les formalités prescrites par les lois &
» usages antérieurs pour consolider leurs propriétés & en
» purger les charges & hypothèques, y suppléeront par la
» transcription de l'acte de leur mutation.

» Les dépôts d'acte de mutation déja faits dans les formes
» prescrites par l'article CV de la loi du 9 messidor an 3,
» tiendront lieu de cette transcription. »

En cumulant ces deux articles qui appartiennent à des titres distincts, dont l'un me semble ne contenir que des dispositions pour l'avenir, tandis que l'autre est spécialement consacré à régler tout ce qui concerne les contrats antérieurs à la loi du 11 brumaire, en provoquant un prompt rapport à raison de l'urgente & indispensable nécessité de prolonger les délais accordés pour la transcription des actes mentionnés en l'article XXVI, notre collègue paroît persuadé que cet article XXVI de la loi du 11 brumaire assu-

jettit à la formalité de la transcription tous les acquéreurs du passé qui n'ont pas consolidé leurs propriétés dans les formes prescrites par la loi du 9 messidor an 3, ou par l'obtention de lettres de ratification, ou enfin par la prescription. Cette opinion qui me paroît une erreur dangereuse, un outrage à la loi du 11 brumaire, je ne puis la partager. Je crois trop à la sagesse des deux Conseils pour imaginer qu'ils aient pu l'un & l'autre concevoir l'idée de consacrer la plus monstrueuse injustice, & la rétroactivité la plus inconstitutionnelle.

Si l'article XXVI de la loi du 11 brumaire s'appliquoit aux mutations du passé, il s'en suivroit que dans tous les départemens où la possession trentenaire est requise pour acquérir la prescription, un vendeur de mauvaise foi pourroit revendre à un acquéreur non moins fripon le domaine de la propriété duquel il est dépouillé de fait & de droit depuis vingt-neuf ans, parce que le véritable propriétaire n'aura pu remplir à temps, ou n'aura pas cru être dans le cas de se soumettre à la formalité de la transcription de son titre.

Interpréter ainsi la loi du 11 brumaire, c'est, à mon sens, calomnier l'intention du législateur; c'est avancer qu'il a voulu provoquer le stellionat, protéger l'escroquerie, violer le droit de propriété, attenter à la constitution, en consacrant des dispositions rétroactives; c'est mettre cette loi en contradiction avec ses principes.

Mon père a acquis, il y a vingt-cinq ans, un immeuble de 100,000 francs; il me l'a transmis grévé de grosses dettes; j'ai accepté sa succession. Nous n'avons pas levé des lettres de ratification au bureau des hypothèques, parce que le vendeur de cet immeuble n'avoit pas de dettes affectées sur ce bien à l'époque de la vente, ou parce que les dettes dont il étoit grévé ont été éteintes avec le prix de la vente faite à mon père. J'étois, d'après les anciennes lois sur les contrats de cette nature, propriétaire incommutable: la loi du 11 brumaire a-t-elle donc

voulu, a-t-elle pu autoriser ce vendeur à aliéner une seconde fois un bien qui ne lui appartenoit plus depuis longues années, uniquement parce qu'il m'a été impossible de recouvrer à temps mon titre égaré, ou parce que je n'ai pu me procurer la somme de 1,500 fr. nécessaire pour obtenir sa transcription ? Non, non, les lois n'autorisent pas les crimes; elles ne couvrent pas de leur égide protectrice le fripon qui achète sciemment du non-propriétaire : je dis sciemment; car celui qui achète un domaine d'un homme qui en est dépossédé depuis dix, quinze ou vingt-cinq ans, ne peut être censé ignorer que son vendeur n'est pas propriétaire. Il n'a pas dû le croire sur parole; il a pu, il a dû s'assurer qu'un autre étoit inscrit comme tel sur les états de section, sur les matrices de rôles; qu'un autre étoit imposé aux rôles des contributions dans les lieux de la situation du bien. Les lois ne dépouillent pas ainsi le vrai propriétaire; elles ne bouleversent pas les fortunes sans une absolue nécessité; elles ne permettent pas à l'emprunteur de grever d'hypothèques une propriété qui ne lui appartient plus.

L'article IV de celle du 11 brumaire est trop formel sur ce point, pour qu'il puisse rester à cet égard aucun doute.

« Toute stipulation volontaire d'hypothèque ne peut » comprendre que des biens appartenans au débiteur lors » la stipulation. »

Telle est la règle de l'hypothèque conventionnelle pour l'avenir; voici celle de l'hypothèque judiciaire :

« L'hypothèque judiciaire ne peut affecter que les biens » appartenans au débiteur lors du jugement. »

Si l'on consulte l'article IX de la même loi, on lit :

« Peuvent seuls consentir hypothèque sur des biens, » ceux qui ont capacité de les aliéner. »

Je conclus de ces deux articles, & des principes de justice & de sagesse qu'ils renferment, que l'article XXVI, titre II, de la loi du 11 brumaire dernier n'est point applicable aux mutations du passé, quand il dispose que le titre

d'acquisition non transcrit ne peut être opposé aux tiers qui auroient contracté avec le vendeur.

En effet, conçoit-on en droit, & conçoit-on en morale qu'un vendeur qui a été payé, qui est dépouillé depuis plusieurs années de sa propriété, puisse avoir la capacité de vendre encore le bien qu'il n'a plus, qui ne lui appartient plus, & que ce second acte qui est un crime, une escroquerie, puisse obtenir l'effet de dissoudre une première vente contractée dans les formes légales, de dépouiller le légitime possesseur ? Si cette disposition existoit dans la loi du 11 brumaire, elle seroit purement fiscale, & la peine de la contravention qui ne blesseroit que l'intérêt du fisc, devroit être alors uniquement appliquée au fisc, & ne devroit point tourner au profit de la mauvaise foi ; autrement la peine seroit immorale. Si cette disposition existoit, elle devroit être précise, elle devroit formellement statuer que tout acquéreur ancien d'immeuble qui n'auroit pas consolidé sa propriété par la prescription ou par l'obtention de lettres de ratification, seroit obligé de faire transcrire son titre sous une peine déterminée. Tout doute sur l'obligation de la transcription des anciens actes tourneroit au détriment du trésor national.

On ne conçoit pas mieux comment l'hypothèque consentie après coup par un vendeur dépossédé, pourroit affecter les biens vendus à une date antérieure ; de telles dispositions seroient rétroactives, & frappées au coin de l'injustice & de la contradiction. Il y auroit injustice ; car, dans l'ancien droit, l'emprunteur ne pouvoit pas grever d'hypothèque le bien qu'il n'avoit plus. Il y auroit contradiction ; car la loi nouvelle ne permettant pour l'avenir d'asseoir l'hypothèque que sur les biens qui appartiendront au débiteur à l'époque de la stipulation ou du jugement, il est absurde d'imaginer qu'elle ait voulu créer pour le passé une hypothèque fictive proscrite par les lois qui régloient alors les contrats ; il est impossible de penser que le vendeur ait pu grever ses biens aliénés d'une hypothèque postérieure à l'acte de vente.

Les hypothèques, priviléges & mutations du passé doivent donc être uniquement réglés par les articles du titre III de la loi du 11 brumaire, à la tête duquel on lit : *Dispositions relatives aux hypothèques, priviléges & mutations du passé.* L'intention du législateur me paroît suffisamment manifestée par le titre qui précède ces articles.

J'appuierois, au besoin, cette opinion par la deuxième partie du *considérant* de la résolution qui vous est soumise :

« Considérant aussi que le délai accordé par l'article » XXXVII du titre III de la loi du 11 brumaire dernier » pour l'inscription des droits d'hypothèques ou priviléges » antérieurs à la publication de ladite loi est prêt à ex- » pirer. »

Il est évident à mes yeux que dans ce *considérant*, le Conseil des Cinq-Cents n'a pas eu en vue les dispositions du titre II, qui n'appartiennent qu'aux mutations à venir, & qu'il n'a fondé le motif d'urgence & de prolongation du délai que sur les dispositions du titre III qui concernent les hypothèques, priviléges & mutations du passé.

Le collègue que je réfute a donc eu tort, dans la séance du 4 pluviose, de fonder sa demande d'un prompt rapport sur la nécessité de faciliter l'exécution de l'article XXVI de la loi du 11 brumaire.

Sans doute il a été libre au législateur, bien plus, il étoit digne de sa sagesse de régler, pour l'avenir, les formes légales des expropriations volontaires & forcées; il a pu déclarer que la loi ne regarderoit dorénavant les vendeurs expropriés, & les acquéreurs vrais propriétaires, que quand ces derniers auroient soumis leurs titres à la transcription qu'elle ordonne; mais cette disposition d'une utile prévoyance pour l'avenir, seroit d'une révoltante injustice, si elle s'étendoit aux actes du passé; elle seroit, ainsi que je l'ai déja dit, un attentat à la propriété; elle dissoudroit après coup des contrats formés sous la foi des lois préexis-

tantes & non abrogées ; elle introduiroit la rétroactivité & violeroit la constitution.

La transcription du titre d'acquisition n'est donc exigée, par l'article XLIV de la loi du 11 brumaire, en ce qui concerne les actes du passé, que pour purger les hypothèques antérieures à la vente : car, suivant le droit ancien, le débiteur pouvoit bien affecter d'hypothèques ses biens présens & à venir, mais il n'est jamais venu dans la pensée qu'il pût en grever les biens qu'il n'avoit plus ; & suivant le droit nouveau, il ne peut être établi d'hypothèque conventionnelle ou judiciaire que sur les biens appartenans au débiteur lors de son consentement ou du jugement : ainsi la loi du 11 brumaire n'introduit point à cet égard, pour le passé, un droit différent de celui qui existoit ; elle ne fait que remplacer la formalité des lettres de ratification pour les acquéreurs, & celle de l'opposition pour les porteurs d'hypothèques ou priviléges, par celle de la transcription pour les uns & de l'inscription pour les autres.

Citoyens représentans, cette discussion n'est point étrangère à la question qui vous occupe, car le projet qu'on vous propose a pour principal but d'applanir les difficultés qui entravent l'exécution des nouvelles lois, & de prolonger les délais qu'elles accordent pour conserver ou purger les anciennes hypothèques.

Vos lois ne doivent point, comme les oracles des Sibylles, être marquées au coin de l'obscurité ; loin d'être bienfaisantes, elles deviendroient alors funestes. Vous voulez & il importe à l'intérêt du trésor & de l'ordre publics qu'elles soient ponctuellement exécutées ; il importe donc qu'on ne puisse errer dans leur interprétation. Si, contre mon attente, celle que je viens de donner aux articles XXVI & XLIV de la loi du 11 brumaire, vous paroissoit erronée, il résulteroit du moins de cette discussion l'avantage précieux d'éveiller la sollicitude de nos collègues du Conseil des Cinq-Cens, sur la nécessité d'éclaircir les doutes raisonnables que le sens de ces articles peut pré-

106

ſenter ; ne doutons point qu'ils ne s'empreſſent alors de prévenir à temps l'infraction des lois en manifeſtant plus clairement la penſée du légiſlateur ; ils ne voudront ni laiſſer dans la fluctuation & l'erreur une foule de bons citoyens, ni compromettre leur fortune. En ce cas il ſeroit néceſſaire, en tous les cas il eſt avantageux d'accorder le nouveau délai porté en l'article XIV de la réſolution qui vous eſt ſoumiſe.

Je conclus au rejet de la réſolution, en émettant mon vœu pour que le nouveau délai pour les inſcriptions des actes du paſſé ſoit au moins de deux mois, & que la réſolution à intervenir interprête le ſens des articles XXVI & XLIV de la loi du 11 brumaire ſur le régime hypothécaire.

DE L'IMPRIMERIE NATIONALE.
Pluvioſe an 7.